



まちづくり運営委員会だより NO.9

松風台自治会まちづくり運営委員会
委員長 行正 龍昭

今年度の活動から

委員長 行正 龍昭

平成 24 年 7 月 1 日に「松風台住民協定」が発効し、その運用のため、まちづくり運営委員会が発足しました。その 4 年目の活動について報告します。

慣れない発足当初は、思った以上に多くの事案に追われ、その対応に少なからず混乱をきたしました。

☆4年目になり、少しずつ運営委員も慣れ、理解が進んできたため、今年度対応した6件の事案については、皆様のご協力もあり、すべての事案が住民協定に則っていたので、「確認書」を発行できました。

☆広報活動としては、「まちづくりだより」の発行と、ホームページ委員会の協力を得て、ホームページのトップページへの「まちづくり」の表示を検討していただき、掲載されるようになりました。その結果、主要な関係三団体として「防災会」、「社協」、「まちづくり」のタブが並んで表示されています。

☆家を建てる前段階の情報として、空き地、空き家を自治会と協力して年2回の調査を実施しています(4頁参照)。松風台の空き地率、空き家率は極めて低く、また、この情報は、松風台の防犯、防災活動にも役立っています。

☆近隣自治会とのまちづくり活動の情報交換として、慶應大学の高橋上席所員の協力により、10月に藤沢市鵜沼の2自治会と主に下記の4点を中心に意見交換会を実施しました。

- ・合意できない場合の対応の仕方、
- ・組織の維持、
- ・継続性の確保について、
- ・屋上階段屋舎の扱いについてなど

☆11月には、恒例となっている自治会班長や自治会員の皆様を対象とした学習会を行ないました。テーマは、「住みたい、暮らし続けたい街であるために」です。(2頁学習会報告参照)

講師の景観みどり課の高山主査には、「住民協定の実践から見えてくるもの」、また慶應大学の高橋アドバイザーには、「住民協定のステップアップに向けて具体化すること」をそれぞれ講演していただきました。高山主査からは、松風台地区の地図上に事案34件および近隣説明会に参加された方々を色分けして記した図表が提示され、まちづくり活動の実績が身近な問題として認識できるようになりました。

私たち委員の今後の課題としては、まちづくり活動が自治会の業務として定着し、継続できるようにすることです。自治会員の皆様の一層のご理解ご協力をお願いします。 以上

2015年11月28日(土)実施学習会について(報告)



☆2015年11月28日(土)14:00~16:30 於 自治会館集会室

☆参加人数:30名(茅ヶ崎市桂田景観みどり課課長参加)

☆内容

(1)「まちづくり運営委員会の活動実績及び現状と今後への課題」報告 行正委員長、小山事務局長

- ① 運用実績34件、現状はほぼ好ましい状況で推移している。
- ② 具体的対応と手順: 施主・建築業者との事前相談→近隣説明会→確認書の発行まで
- ③ 住民協定の性格: ・住民、業者の理解と協力が必要。協定の認知度は進んでいる。
・当委員会は第3者としての調整役である。
- ④ 課題として・・将来的には「活動継続のため、市の条例にステップアップが必要か。」
- ⑤ 当会の年間活動・・周知の必要性(ホームページ掲載、たより年2~3回発行、学習会など)
- ⑥ 空き地、空き家調査による率の低さは、住宅地として好ましい状況を示している。

(2) 茅ヶ崎市 景観みどり課 高山主査の講演・・・「住民協定の運用から見えてくるもの」

(スライドによる説明)

- ① 松風台は、市の景観ポイント「丘陵地のみどり調和した住宅地」として、景観の質の維持がうたわれている。
- ② 最近の市内の建物の状況は、敷地いっぱいの建物が目立ち、道路ギリギリのものや高さ10mのロフト付きの建物も多い。(スライド写真で、景観面の違いを紹介)
- ③ 建築協定地域、地区協定地域、住民協定地域の違いについての解説
- ④ 松風台は、10年前に開発の波にという様々な問題に出会い、その対応策として住民協定へのアクションを起こした状況である。
- ⑤ 現在まで34件の事案に向き合い、その際の住民説明会への参加世帯数はおよそ138に及んでいる。全世帯数の約4分の1が参加したことになり、認知度が広がったと言える。
- ⑥ 景観まちづくりに関する法・制度には、景観による景観まちづくり地区、地区計画、建築協定などの法律もあるが、いずれの制度も区域内での住民間の合意形成が最大の課題である。

* 景観まちづくり地区へのステップアップにあたっては、

- ・景観まちづくり地区として景観形成に必要な基準を決めることが必要。
- ・次に、景観まちづくり地区として提案をして、地区内住民の3分の2以上の賛同を得る。
- ・まず、地区指定は、住民の意思によることが重要であり、市はそれを支援する。

(3) 慶應義塾大学 SFC 研究所 上席所員 高橋先生の講演 詳細は配布資料参照

「住民協定のステップアップに向けて具体化すること」

～“選ばれ続けるまち”の社会トレンドを踏まえて～

1. “選ばれ続けるまち”を目指す社会トレンド・・・持続可能性を高める環境配慮型まちづくり
 2. 住民協定のこれからの役割・・・「住みたい」と思い、思われる環境に、住民協定を担保
 3. 松風台住民協定のステップアップの勘所・・・終の棲家として、子どもや孫に続く住環境づくり
- (配布資料が必要な方は、まちづくり運営委員会事務局長小山(53-0158)までご連絡ください。)

～ 松風台住民協定の運用実績について ～

慶應義塾大学 FSC 研究所

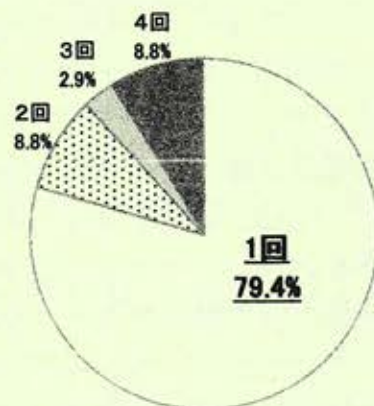
上席所員 高橋 武俊

松風台住民協定は、平成 24 年 7 月～平成 27 年 12 月の 3 年半で、計 34 件の相談対応が行われました。一連の運用実績についての分析のご依頼を受け、今回、その要点をご紹介します。

■ 1. 相談のタイミングについて

住民協定に関する新規の相談は、運営委員会の専用携帯電話への連絡に始まります。施主・施工業者が家の設計案が用意できたら運営委員会との相談が行われます。

8割は1回の相談で調整が済み、近隣との説明会に進みましたが、2割(年に1～2件)は複数回の調整が必要でした。相談回数の増加は負担になりますが、効果的な運営に向けた知恵が生まれ、事業者の理解も深まり、協定が地域に定着する機会にもなっています。

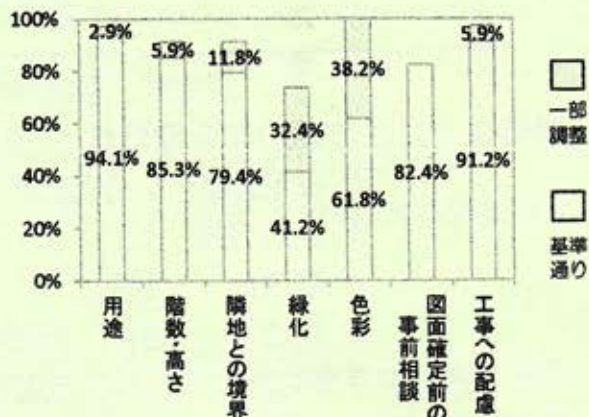


【施主・施工業者と運営委員会の相談回数】

■ 2. 協定内容への協力について

協定の内容については、「緑化」と「(図面確定前の)事前相談」は7～8割、それ以外は9割以上の協力を頂きました。特に「緑化」は、土地が売られる際にはほとんど更地にされ、家を建てる際には予算や時期が後手に回されがちなことですが、庭の樹木は松風台の住み心地の良さの特徴であり、各家庭の配慮なしには実現できないことのため、後からでも取り組みが進めばと思います。

建物の色彩は、事前相談時には決まっていないことが多いですが、ほとんど常識の範囲となっています。



【協定内容への協力状況】

■ 3. これからの運用に向けて

松風台では住民協定が出来てから今日まで、全ての家づくりで相談・調整が実現してきました。若い世代の新築が最も多く、現状のままの建替や3世代住宅用の建築も起きています。

ルールが守られ、空き家は少なく、新しい人が入り、住む人が長く住み続けられるという今の状況は、他のどのまちも切望していることですが、なかなか実現ができないことです。今の松風台の取り組みを、今後も発展させて、地域に定着していければと思います。



【事案のおおまかな傾向】

松風台での1年を振り返って

慣れ親しんだ土地であり、住みやすさを感じていた為、新築にあたって、周辺の土地を探していたところ、縁あって松風台の土地に出会いました。

住民協定の内容については、当初から業者の方より伺っており、ルールに沿って建築計画を立てました。初めこそ厳しい印象を受けていましたが、自らが制約を受ける一方で、将来にわたり安心できる住環境にも繋がると思い、現在ではとても必要性を感じております。

松風台に住んで早1年が経ちましたが、事前に近隣説明会でご近所の方々とお会いできたことは、とても良かったと思います。建築工事では、どうしても近隣の皆様にはご迷惑をお掛けしてしまいますし、近隣説明会の当日は大変緊張しましたが、運営委員会の皆様のお心遣いのもと、和やかな雰囲気でご挨拶ができました。ご近所の温かいサポートをいただけ、スムーズに松風台での生活を始めることができました。

季節の行事や、松風子どもクラブに参加したりして、子供とともに楽しく過ごすことができている。今後とも松風台の一員として、どうぞ宜しくお願い致します。

3街区 折田

空き家・空き地の調査結果

2016年3月3日現在

調査は8月と3月の年2回行なっています。今回の結果をお知らせします。

☆ 住宅総数 592戸

☆ 自治会館 1、 ☆ 駐車場 3か所、 ☆ 畑地 2か所

☆ 空き地 1か所、

☆ 空き家 15戸（販売中3戸を含む）

計 16か所

※松風台の空き家の割合は、16/592で2.7%と昨年に比べてわずかに減少しています。国の空き家調査（平成25年度）茅ヶ崎市12.1%、神奈川県11.19%、全国13.52%です。

*空き家の管理不十分なお宅が数件あり、庭木の手入れや建物の破損などもありますので、空き家の管理について、引き続き自治会より連絡していただきます。

編集後記

まちづくり運営委員会では、今まで30数件の事案に取り組み、近隣説明会には、全世帯の1/4の方々の参加がありました。説明会に参加することで、住民協定を身近に感じ、関心をもたれるようになり、恵まれた住環境を再認識された方も多いのではないのでしょうか。

みどりが多く、子どもたちの元気に遊ぶ声が聞こえる安全な街を大切にしていきたいと思います。そして住んでみたい街、住み続けたい街であってほしいと思います。

出口加代子

